

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOVO RIO em face de LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA SOUZA (Processo nº 0219267-25.2007.8.19.0001 - antigo 2007.001.214032-9), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira, Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA SOUZA, de que no dia **25/07/2022**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/07/2022**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 498, descrito e avaliado às fls. 760, em 31/08/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Apartamento 503, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 16317-2-AE do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1.440.230-9. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** situado na Rua Afonso Cavalcanti, nº 13, Cidade Nova, Rio de Janeiro, em prédio, cuja fachada é de argamassa, com esquadrias em alumínio e foi construído há 40 anos; tem 59 metros quadrados de área edificada; ocupa a posição de frente e tem garagem. O edifício possui uma portaria simples com porteiros trabalhando 24 horas com circuito interno de televisão. Há três elevadores, cada um com capacidade para nove passageiros. Tem dezesseis andares com seis apartamentos por andar. O imóvel está em bom estado de conservação, mas possui infiltração na cozinha. Está localizado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. **VALOR:** atribuo ao imóvel o valor de R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais), correspondente a 88.326,30 Ufir's; atualizado em **R\$ 361.387,06 (trezentos e sessenta e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e seis centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 16317-2-AE e registrado em nome de Alcides Ferreira de Souza e sua mulher Christina Barbosa de Oliveira Souza, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Hipoteca em favor da Letra S/A Crédito Imobiliário; 2) Av.03: Caução – a Letra S/A Crédito Imobiliário caucionou os seus direitos creditórios ao Banco Nacional de Habitação, atual CEF; 3) R.07: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004, 2009 a 2013 e 2018 a 2021 no valor de R\$ 4.927,09, mais acréscimos legais (FRE 1440230-9). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 628,74, referentes aos exercícios de 2016 a 2021 (Nº CBMERJ: 604719-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 308.539,35. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter*

rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de maio de dois mil e vinte e dois. – Eu, Fernando Antonio dos Santos, Mat. 01-9863 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Marisa Simoes Mattos Passos - Juíza de Direito.